Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 91258:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et parcelhus opført i 1963. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 13/8 2016, og forsikringen trådte i kraft den 22/9 2016.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er lidt optræk af salpeter salt på kældergulv i rum med det lave loft.
5.2 Vægge	K2	Der ses at være lidt udblomstring af salpeter samt løstsiddende vægpuds i det lavtloftede kælderrum i kælder.

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

...

6.7 Rumaftræk	K1	Der er ikke mekanisk udsug fra toilet/bad i kælder. Note: Det er dog muligt at åbne vindue.

"

Klageren har i klageskemaet af 25/8 2017 bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Da vi har mistanke om skimmelsvamp, da vores lille [barn] på … år var syg lige siden vi flyttede ind i vores nye hus, rykker jeg for en tidligere bestilt rapport fra ... Rapport viser svært angreb af skimmelsvamp ved nederste badeværelse og i lille lavloftet rum under børneværelse og soveværelse.

Vi bestiller straks et tilbud på udbedring og kontakter fridaforsikring, som vi varsler om vi ønsker hurtig udbedring da [barn] er klart mærket af skimmelsvampen. De sender hurtigt en bygnings sagkyndig ud til os, som kikker ind forskellige rum, tager et billede og køre inden der er gået 5 minutter.

Samme dag, modtager jeg en mail om de ikke dækker skaden, da de mener at svampen forsvinder ved en afvaskning, som alligevel er under 5.000- DDK, som skulle være under minimumgrænsen.

Jeg klager over forløbet og siger til dem, at de i det mindste kan fortage en måling og varsler dem om vi lige gyldigt hvad sætter udbedring igang d. 22. marts, så de må komme og lave en reel undersøgelse af svampens omfang.

D. 23. marts svarer forsikring de gerne vil sende et firma ud, med henblik på et tilbud på udbedring af skaden. Jeg oplyser ham om, at vi som varslet, har sat udbedring igang d. 22. marts grundet [barns] tilstand. Hvorefter han lukker sagen og skriver 'i givet fald så fastholder at omkostninger til afrensningen af 'plamagen' ikke vil overstige minimumsgrænsen på kr. 5.000.-'.

Vores [barn] er i øvrigt blevet 100% rask efter udbedringen og nu ved vi hvor meget skimmelsvamp kan betyde.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil selvfølgelig gerne have medhold, at skaden er over minimumsgrænsen på 5.000,- Vi har betalt 15.800,- for Skimmelsanering, reetablering og en lille ventilator. Derefter 3.440,- Desinficering af kælder og Kontroltest Mycometer Surface. Alle priser er uden moms."

I brev af 13/11 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til erstatning for forholdet.
…
Vores kunde har den 16. marts 2017 skriftligt anmeldt til os, at: 'Vi har fået konstateret skimmelsvamp i vores kælder rum'.

Vores bygningskonsulent har den 17. marts 2017 besigtiget forholdet i kælderrummet og vurderet, at en afrensning af den sporadiske skimmel ikke vil koste mere end minimumsgrænsen for krav mod en Ejerskifteforsikring på 5.000 kroner.

Vores kunde er ikke tilfreds med det dækningsmæssige resultat og derfor henvender vores kunde sig igen til bygningskonsulenten.

Vores bygningskonsulent supplerer vurderingen med en yderligere forklaring, men må fastholde, at der ikke er et forhold ved/i kælderrummet, der overstiger minimumsgrænsen for krav og derfor ikke er omfattet af forsikringens dækning. Vi forklarer også, hvorfor vi ikke kan lægge tilbuddet fra vores kunde til grund ved skadesagens vurdering.
…
Vi mener, at vi har behandlet skadesagen rigtigt og herudover har vi tilbudt vores kunde, at vi får et firma ud og give et tilbud.

Vi kan af kundens klage til jer se, at vores kunde har udbedret dagen før, at vi svarer på hans henvendelse over vurderingen. Det er dog først næsten et halvt år efter, at vores kunde finder anledning til, at indbringe en klage til ankenævnet.

Vores kunde har ikke været i tvivl om, at vi fandt hans tilbud for dyrt. Vores kunde bør ikke kunne opnå en større erstatning blot ved at han igangsætter arbejdet alligevel, uanset parterne ikke er enige i prisen på en rimelig og nødvendig udbedring.

Her får I en supplerende forklaring på dækningsspørgsmålet
…
Når der i en ældre kælder kan forekomme opstigende grundfugt, er det ikke i sig selv hverken en skade i Ejerskifteforsikringens forstand eller et forhold, som nødvendigvis skal beskrives af den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten.

Når han ikke i tilstandsrapporten fra den 13. august 2016 skal beskrive almindelig opstigende grundfugt skyldes det, at det ikke afviger fra tilsvarende bygningers ældre kældre. Han skal kun beskrive, hvis der er forhold ud over, hvad en køber med rette kan forvente i den forbindelse.

I tilstandsrapporten gør den bygningssagkyndige netop obs på, at der er konstateret salpeterudblomstringer på vægge og gulv i den lavtloftede del af kælderen. Det er samme sted, hvor vores kunde nogle måneder efter anmelder et forhold med skimmel i form af et par små plamager:

[Fototekst:] Salpeterudtræk, afskallende maling og en skimmelplamage nederst på væggen mod gulv.

Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Det er ikke usædvanligt, at der i en ældre kælder forekommer opfugtning og salpeterudtræk eller sådanne små plamager med skimmel.

Forholdet er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade, når der er en opfugtning, som vores kunde med rette kan forvente og følger deraf i form af få mindre plamager i en ældre kælder bygget uden de effektive fugtstandsende foranstaltninger, der kendetegner senere tiders byggerier.

Vi henviser til ankenævnets praksis i den forbindelse: [Afgørelse 90021], [afgørelse 89408].

Hvis Ejerskifteforsikringen skulle erstatte forholdet, ville udbedringen bestå i, at afvaske de to af tre plamager med et produkt egnet til formålet og ikke andet, da der ikke er tale om beboelsesrum. Det er også årsagen til, at vores bygningskonsulent den 23. marts 2017 tilbyder vores kunde, at vi får et specialistfirma ud og det ville typisk være …, der er et af de største og mest velrennomerede på netop skimmelområdet.

Der gælder dels en kapitalisering og fradrag for forhold i tilstandsrapporten, der fjernes ved afvaskningen af skimmelplamagerne. Her tænker vi på salpeterudtrækket. Dels en afskrivning og en selvrisiko, hvis forholdet havde oversteget minimumsgrænsen for krav på 5.000 kroner at udbedre. Ved udbedring er det således prisen på afvaskningen af plamagerne, som der danner grundlag ved erstatningsberegningen og ikke prisen for hele væggens areal.

At vores kunde har valgt en dyrere løsning, der samtidigt udbedrer forhold oplyst i tilstandsrapporten, da salpeterudblomstring fjernes med skimlen og ikke alene en rimelig og nødvendig udbedring, medfører ikke at vi bør erstatte den dyrere udbedring. Vores kunde var klar over, at vi ikke kunne godkende tilbuddet, før han opstartede udbedringen."

Klageren har i mail af 1/12 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er korrekt at vi anmeldte problemet vedrørende skimmelsvamp i vores kælder til Frida den 16. marts 2017 og dagen efter, den 17. marts, besigtigede Fridas bygningskonsulent vores kælder. Vi havde på forhånd fremsendt en skimmelrapport til Frida som bygningskonsulenten ved sit besøg nævnte, at han ikke havde gjort sig bekendt med inden hans besøg.

Af vores fremsendte skimmelrapport (se vedhæftede) fremgår det, at der flere steder i kælderetagen er massiv skimmelvækst og da kælderen er i åben forlængelse af resten af boligen, forringer og påvirker dette naturligt indeklimaet.

Fridas bygningskonsulent siger ved sit besøg at han enig i, at der er skimmelsvamp.

Hvis bygningskonsulenten havde læst rapporten ville han have noteret sig, at en afvaskning på ingen måde er tilstrækkelig for at oprense skimlen. Den tidligere ejer havde malet med plastikmaling i pågældende rum og derfor var en komplet fjernelse af malingen nødvendig efterfulgt af en afrensning inden påførelse af ny og korrekt maling. Det vil forhindre skimmelsvamp fremover.

Det var på ingen måder muligt for os som købere, at forudse denne situation da vi ikke har ekspertviden omkring malingstyperne og blot konstaterer, at der er maling på væggen.

Det er korrekt gengivet af Frida, at vi havde modtaget et tilbud fra et firma om udbedring men det gjorde vi Frida opmærksomme på ved gentagne lejligheder, se vedlagte skrivelse af dato. Vi vælger naturligvis at udbedre skaden for at minimere skaderne og for at forbedre indeklimaet for vores familie. Vi har … børn. Vi gjorde Frida bekendt med vores intentioner flere gange og det bør ikke komme os til last, at de ikke handler på vores henvendelser.
…
I Fridas svar nævnes der, at det er små plamager med skimmel. Det er ikke korrekt og den indhentede rapport beskriver klart omfanget af problemet samt de nødvendige foranstaltninger, herunder at en afvaskning ikke er tilstrækkelig.
…
Det bemærkes, at Frida forholder sig til, at uanset om situationen var dækket – hvilket vi klart mener er tilfældet – så ville sagen under alle omstændigheder være under vores selvrisiko. Men den vurdering er baseret på udtalelser af en bygningskonsulent som brugte 2-3 minutter på at besigtige kælderen og i øvrigt ikke brugte tid på at læse den rapport vi havde bekostet.

Det rejser det naturlige spørgsmål om Frida i virkeligheden anerkender, at skimmelangrebet var dækket af policen og at vi derfor kun bør diskutere beløbet som Frida skal erstatte."

Selskabet har i mail af 9/1 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vores kunde fremfører en påstand om, at der var malet med plasticmaling i kælderen. Det er ikke noget, som vi er konfronteret med tidligere og vi kan ikke se, at vi har modtaget nogen dokumentation for malingens art i form af en undersøgelse af malingstypen. Derfor kan vores kunde ikke uden videre lægge til grund, at der er benyttet en plasticmaling."

I mail af 29/1 2018 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

> "Den efterspurgte information vedr. plastmaling i pågældende rum fremgår i tidligere fremsendte skimmelrapport: i yderste højre kolonne øverst, første side: ' ... der er malet med plastmaling'. Vi tog naturligt derfor som forsikringstagere en beslutning for a minimere tab – hvilket netop er vores forpligtelse – og forsikringsselskabet var korrekt informeret om vores intentioner.
>
> Processen er således ikke foranlediget af os, men måden man fra Frida vælger at håndtere den. De sender en uforberedt bygningskonsulent der ikke har sat sig ind i det materiale han har fået tilsendt (hvilket kunne have elimineret nærværende del af processen, da han i det mindste så have kunne verificere plastmalingen) – samtidig forventer Frida at vi skal følge deres anvisninger fremfor eksperter på området, der har udført en grundig rapport der slutteligt konkluderer: '... Derfor anbefales det, at pudset bankes af væggene, hvorpå de rå vægge grundigt nedvaskes med et desinficerende og svampedræbende rensemiddel som BioVir eller Hysan. Efter nedvaskingen kan rummet genetableres. *Dog anbefales det, at der vælges maling, som giver væggene mulighed for at ånde*'."

Selskabet har i mail af 23/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er ikke foretaget nogen nærmere undersøgelse af malingen på væggen. Hvis vi på det fornødne sikre grundlag skal fastsætte malingstypen, herunder om den er velegnet til formålet, så kræver det en undersøgelse af malingstypen. Vi er villige til at betale for en undersøgelse, uanset det er vores kunde, som reelt skal løfte bevisbyrden for, at malingstypen ikke er egnet til formålet.
> …
> Vi er ikke klar over, hvad det er for eksperter på området, at vores kunde har konsulteret. Vi kan se, at der i forbindelse med anmeldelsen er indhentet en pris på et større projekt i kælderen hos et firma, der gerne vil udføre projektet.
>
> Vi har for længe siden – som det klart fremgår af sagen – tilbudt vores kunde, at vi fik forholdet nærmere undersøgt af et specialistfirma. I stedet har vores kunde skyndt sig at fjerne skimmelvæksten.
>
> Det indhentede tilbud synes helt ude af proportioner med blandt andet en renovering af 20 m2 vægge med maling samt mekanisk ventilation og el tilslutning. Vores kunde har købt en bygning fra år 1963 med en ældre kælder med tegn på almindelig opfugtning.
> …
> Og vi er herudover naturligvis ikke forpligtede til, at få oprettet en mekanisk ventilation i kælderen, der er købt som den er og hvor der ikke er og aldrig har været et krav om en mekanisk ventilation i dette ældre byggeri. Det fremgår i øvrigt af tilstandsrapporten, at baderummet i kælderen mangler mekanisk udsugning og dermed kan dette rum i øvrigt også give et fugtbidrag til kælderen generelt og samlet set.
> …

> På vores foto kan man se en almindelig lille afskalning nederst på væggen. Saltudblomstringerne sidder noget længere oppe ad væggen. Hvis malingen var diffusionstæt så burde der ikke kunne trænge fugt ud og opstå saltudblomstringer. Vi har i dag telefonisk konsulteret [ingeniørfirma], …, der bekræfter, at der ikke umiddelbart burde kunne opstå saltudblomstringer på en tæt malet overflade, da der ikke kan trænge noget ud gennem overfladen, herunder saltpeter. Det opstår typisk, hvor malingen er afskallet og ikke 15-20 cm fra afskalningen."

Klageren har i mail af 20/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Endeligt angående det fortsatte spørgsmål om hvorvidt det var plastmaling: det står Frida frit at kontakte firmaet, der sanerede rummet. Ved fjernelse af malingen kunne det konstateres, at det var plastmaling, der var malet med på samtlige 20 m2. Dette viste sig med det blotte øje også ved, at der drev vand af væggene ved fjernelse af malingen. Ingeniørfirmaets initiale ekspertvurdering viste sig korrekt, og er dermed yderligere med til at støtte, at vi i tråd med vores forpligtelse i gangsatte forbedringer."

I brev af 6/4 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vores kunde anmelder den 16. marts 2017, at de har konstateret skimmelsvamp i deres kælderrum. Vores kunde vedlægger til anmeldelsen en udskrift på én side med oplysninger om mycometer-test foretaget direkte i en hvid og to mørke plamager på kældervæg i henholdsvis det lille rum samt i gangen (fremlægges som bilag 10). Der fremgår af denne side ikke oplysninger om, hvordan kældervæggene er behandlet. Sådan oplysning fremgår ej heller af det fremsendte tilbud, der blot foreskriver 'fjernelse af ca. 20kvm gammelt puds fra indvendige kældervægge'. Endelig er der ikke målinger, der antyder massiv skimmel andre steder end i to ud af tre målinger foretaget direkte i plamagerne, herunder ingen målinger, der påviser skimmel i indeklimaet i selve beboelsesdelen (kælderen er ikke godkendt til beboelse).
>
> Vores byggetekniker besigtiger forholdet den 17. marts 2017, hvorefter han samme dag på det foreliggende grundlag afviser, at skimmelen udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at en udbedring i øvrigt vil bestå i en afvaskning, der ikke vil koste over minimumsgrænsen at udbedre.
>
> Den 20. marts 2017 klager vores kunde med henvisning til, at der er tale om massiv skimmel i kælderrummet, som ikke blot kan vaskes væk.
>
> Samme dag den 20. marts 2017 skriver vores byggetekniker til vores kunde, at han vil drøfte sagen med vores skadechef, idet det af vores kunde indhentede tilbud er mere omfattende, end han mener rimeligt og nødvendigt. Han vil vende tilbage til vores kunde snarest derefter (vi vedlægger denne mail som bilag 11).
>
> Den 23. marts 2017 om morgenen sender vi en mail til vores kunde, hvorefter vi ønsker at sende et firma, som er specialiseret i skimmelafrensning, ud til ejendommen for at få afgivet tilbud på afrensning.
>
> Herefter hører vi ikke yderligere fra vores kunde før den 25. august 2017, hvor vores kunde indgiver klagen til Ankenævnet for Forsikring.

Det er vores vurdering, at udbedring af forholdet er foretaget, imens vi har været i gang med at vurdere det videre forløb i sagen, ligesom vores kunde har været bevidst om, at udbedring ud fra det indhentede tilbud ikke kunne godkendes af os.

Først i forbindelse med vores kundes indbringelse af sagen for Ankenævnet fremlægges den yderligere del af rapporten fra …, og først på dette tidspunkt henviser vores kunde til, at der skulle være benyttet plastmaling i kælderen. Vi har dog fortsat ikke modtaget dokumentation for dette.

Som vi tidligere har forklaret vores kunde, har det været vores vurdering, at den fugt, der kunne opleves i kælderen skyldtes den sædvanlige og lovlige konstruktion i en kælder fra 1963 – vi har ikke fået mulighed for at revurdere dette i forbindelse med den tilbudte 'besigtigelse/tilbudsgivning' af et specialiseret skimmelfirma. Denne fugt er desuden, som tidligere henvist til, beskrevet i tilstandsrapporten samt desuden i hustypebeskrivelsen, der fulgte med tilstandsrapporten.

Vi henviser til det almindelige forsikringsretlige princip, hvorefter det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, der er dækket af forsikringen.

Vi finder det ikke bevist, at skimmelvæksten i sig selv var af et sådant omfang, at den ikke kunne være en naturlig følge af kælderens oprindelige konstruktion. Vi henviser til forklaringerne i vores tidligere indlæg.

Det er ydermere vores vurdering, at det ikke er bevist, at kældervæggene har været fejlbehandlede. Der er ikke foretaget undersøgelser heraf, og vi henviser til oplysninger fra vores telefoniske konsultation af … fra [ingeniørfirma]. Det er desuden vores opfattelse, at en kælder af denne alder kan være malet flere gange i husets levetid, og der derved kan være flere lag maling, som 'styrker' tætheden, uden at væggene dermed anses for fejlbehandlede.

Vi ville gerne have foretaget en undersøgelse, men vi finder dette meget svært, eftersom forholdet er udbedret – og i øvrigt har været det i omkring fem måneder, inden sagen blev indbragt for Ankenævnet.

Slutteligt henviser vi til ankenævnskendelse 86.034 (bilag 12), hvorefter det forhold, at en ældre kælder (i den konkrete sag fra 1928) har fugtproblemer og skimmelsvampelignende vækst ikke udgør en skade i forsikringens forstand på trods af det forhold, at der er anvendt plastmaling."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af fugt- og skimmelrapport af 28/9 2016 fremgår bl.a.:

"

Prøve	Prøvested	Før rens	Efter rens	Mycometer-tal	A*	B*	C*
1	Lille rum, hvid plamage	X		766			X
2	Lille rum, mørk plamage	X		344		X	
3	Gang, mørk plamage	X		934			X
4							

…
Undersøgelse gennemført den 2. september 2016.

Baggrund for undersøgelsen: Kunden er interesseret i at købe ny bolig, men da der er mistanke om problemer med fugt og skimmelsvamp i kælderen, ønskes denne undersøgt.

Opgavens omfang: Fem rum i boligens kælder er gennemgået for fugt og skimmelsvamp, inklusive elektroniske fugtmålinger. Der er desuden foretaget tre udvidede tests, med efterfølgende analyse på laboratorie, for skimmelsvamp på overflader.
…
Resultater/bemærkninger for undersøgelsen:
…
Lille rum
…
Det tyder på, at væggene er malet med plastmaling. Det betyder, at væggene ikke kan 'ånde', og at der dermed kan opstå problemer med fugt. Plamagerne giver mistanke om skimmelsvamp.
…
Vurdering og anbefalinger:
I alle de undersøgte rum er der problemer med opstigende og indsivende fugt. Det er derfor nødvendigt, at overveje etablering af et omfangsdræn. Et omfangsdræn vil kunne afhjælpe indtrængen af fugt.

I det lille rum blev der konstateret både massiv og begyndende vækst af skimmelsvamp. Derfor anbefales det, at pudset bankes af væggene, hvorpå de rå vægge grundigt nedvaskes med et desinficerende og svampedræbende rensemiddel som BioVir eller Hysan. Efter nedvaskingen kan rummet genetableres. Dog anbefales det, at der vælges maling, som giver væggene mulighed for at 'ånde'.

I gangen anbefales det, at tapet fjernes fra væggene. Herefter vaskes væggene grundigt ned med BioVir eller Hysan, inden der igen kan tapetseres."

Af klagerens skadeanmeldelse af 16/3 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har fået konstateret skimmelsvamp i vores kælder rum, som påvirker vores indeklima så meget at vores børn har været mere eller mindre syge siden vi er flyttet ind.

- Hvad er årsagen til skaden og hvornår skaden er konstateret.

Skaden er skimmelsvamp, vi har fået en bygningsingeniør til at tilse skaden og komme med tilbud herpå. Vi har været klar over skaden siden d. 20. Januar, men har ikke reageret synderligt på det da vi ironisk nok var syge.
…
- Har du opnået et afslag i den oprindelige udbudte salgspris, beder vi om, at du oplyser herom. Samtidigt må du oplyse baggrunden for den ændrede pris.

(Nej, vi fik faktisk lavet en test af … (den rapport vi modtog d. 20. januar, se vedhæftet), men vi købte huset før vi modtog rapporten da sælger ville have en handel i hus eller sælge til anden siden)."

Af tilbud på skimmelsanering og reetablering af kælder fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

> **"Skade.**
> Ca. 20 kvm væg, er skimmelramt.
>
> **Forløb.**
> Fjernelse af ca. 20kvm gammelt puds fra indvendige kældervægge.
> Nedvaskning af vægge med Hysan.
> Reetablering af ca. 20kvm vægge med diffusionsåben puds.
> Maling af ca. 20kvm vægge med diffusionsåben maling.
> Oprydning og bortkørsel af byggeaffald.
> Mekanisk ventilation samt el tilslutning.
> …
>
Varebeløb	Moms	Momsbeløb	Val	Fakturabeløb
15800,-	25%	3950,-	DKK	19750,-"

Klageren har også fremlagt et tilbud vedr. "desinficering af kælder" og "kontroltest Mycometer Surface" på 4.300 kr. inklusiv moms.

Af selskabets taksatorrapport af 17/3 2017 fremgår bl.a.:

> **"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
> Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:
> Der kunne noteres meget begrænset skimmelvækst i lille lavtloftede rum i kælder. Årsagen skyldes opstigende grundfugt, og ringe ventilering. Omkostningerne til afvaskning overstiger ikke minimumsgrænsen på kr. 5.000.- Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Forholdet afvist ved besigtigelsen."

Selskabets taksator har i mail af 20/3 2017 til klageren bl.a. anført:

> "Naturligvis har jeg da forberedt mig inden vort møde, og her henviser jeg til den rapport du har fået udarbejdet af …, som jo viser en overfladetest for skimmelvækst. Her hæfter jeg mig ved beskrivelsen af det lille kælderrum, som vi besigtigede, og her står i rapporten, at der er målt massiv skimmelvækst på 'hvid plamage' i kategori C og 'mørk plamage' af kategori B.
>
> Det kan vel næppe betegnes som omfattende skimmelvækst, som indikeret i det tilbud du har fået udarbejdet af ... Deres tilbud omfatter en renovering af 20 m2 vægge, herunder maling, samt mekanisk ventilation, og el tilslutning.
>
> At der er foretaget en direkte måling på en plamage, vil i langt de fleste tilfælde vise massiv vækst, men det er ikke ensbetydende med, at resten af væggene er inficeret, og mycometertesten viser ikke noget omfang, udover beskrivelsen 'en plamage'.
>
> Som jeg nævnte for dig, så dækker ejerskifteforsikringen en afvaskning af skimmelvækst, såfremt den har indflydelse på beboelsen. Som jeg erindre det lille kælderrum, så lå det bagerst i kælde-

ren med monteret dør, med lille adgangshøjde. Skulle skimmelvæksten være forhøjet i beboelsen, så skal der tages andre test der viser det, og ikke blot en mycometertest på overflader.

Jeg vil naturligvis gerne genåbne sagen, og vil derfor nu drøfte den med vores skadeschef. Skulle jeg have begået en fejl, så skal den naturligvis rettes med det samme. Jeg skal vende tilbage snarest."

Af mail af 23/3 2017 kl. 7:38 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu på foranledning af din tidligere mail, vendt sagen med vor skadechef.

Vi vil gerne sende et firma som er specialiseret i skimmelafrensning ud på din ejendom, for at afgive tilbud på afrensning af skimmelvæksten, i henhold til den rapport/mycometertest du har fået foretaget.

Det vil vi gerne, dels fordi den test du har fået foretaget, ikke er beskriver et nøjere omfang, men blot nævner 'plamage', og dels for at være sikker på, at omfanget ikke skulle være mere omfattende end den udførte rapport.

Jeg vil gerne i samme forbindelse gøre dig opmærksom på, at du har en selvrisiko, samt at forholdet medfører et forbedringsfradrag/ afskrivningstabel i henhold til de bilag du har modtaget til din police."

Af mail af 23/3 2017 kl. 11:20 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg kan forstå, at det i givet fald ikke vil give mening, at få svampefirmaet til at besigtige, idet i er gået i gang med renoveringen.

Jeg må derfor meddele, at jeg i givet fald så fastholder at omkostninger til afrensningen af 'plamagen' ikke vil overstige minimumsgrænsen på kr. 5.000.-."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

11. 91258

5. Hvilke forhold dækkes ikke
…
A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klageren har den 16/3 2017 anmeldt, at han har konstateret skimmelsvamp på vægge i kælderrum. Han har fremlagt en fugt- og skimmelrapport af 28/9 2016, hvoraf det fremgår, at der er udført fugtmålinger og overfladetests for skimmel. I rapporten hedder det, at alle kælderens rum har problemer med opstigende og indsivende fugt. I "lille rum" tyder det på, at der er malet med plastmaling. Der er konstateret massiv og begyndende vækst af skimmelsvamp, og det anbefales at banke puds af vægge og foretage skimmelafrensning. I "gang" anbefales det at fjerne tapet og foretage skimmelafrensning.

Klageren har med skadeanmeldelsen fremlagt et udbedringstilbud på 19.750 kr., der omfatter fjernelse af 20 m2 puds fra væg, nedvaskning med Hysan, retablering med puds og maling og udførelse af mekanisk ventilation samt el-tilslutning.

Selskabet foretog besigtigelse den 17/3 2017. Taksator har anført, at der kunne konstateres meget begrænset skimmelvækst i "lille rum", som kan henføres til opstigende grundfugt og ringe ventilation. Han vurderede, at omkostningen til afvaskning af skimmelsvamp ikke ville overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5A, og at det anmeldte forhold derfor ikke var dækningsberettigende.

12. 91258

Ved mail af 20/3 2017 anførte taksator som svar på klagerens henvendelse, at han ville drøfte forholdet med selskabets skadechef og vende tilbage. Ved mail af 23/3 2017 tilbød selskabet klageren at få det anmeldte forhold besigtiget af et eksternt firma med henblik på afgivelse af tilbud på afrensning. Klageren anførte ved mail af samme dag, at udbedring af forholdet var igangsat den 22/3 2017 i henhold til det fremlagte udbedringstilbud, og at han på forhånd havde oplyst selskabet om, at dette vil ske. Selskabet har herefter fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende over forsikringen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Ved at iværksætte udbedring, mens sagen er under behandling hos selskabet, har klageren bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der ved overtagelsen var konstruktionsmæssige forhold ved kælderen – herunder angående malerbehandlingen af vægge – som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre kældre i tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Det er efter nævnets opfattelse almindeligt forekommende i kældre fra 1963, at der i et vist omfang sker fugtindtrængen gennem kældervægge og -gulv, hvilket kan give anledning til nogen skimmelsvamp.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det heller ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i kælderen i et sådan omfang, at dette i sig selv er dækningsberettigende og herunder overstiger forsikringens bagatelgrænse at afrense.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen